

Instantheft



Besetzt

**Berichte zum Kleinkrieg
gegen die Spekulanten
Vogel/Braun**



REGENBOGENFABRIK

September 1982

Chronologie



14.3.81

Besetzung des 2. Hinterhauses Lausitzerstraße 22a/23, einiger Wohnungen in Vorderhaus und Seitenflügel sowie des Fabrikgeländes in der Lausitzerstraße 22.

6.4.81

Im Auftrag der Eigentümer werden die Häuser Reichenbergerstraße 50/51 von Bauarbeitern demoliert. Nach Protest von Bewohnern und dem Verein SO 36 werden die Zerstörungen eingestellt.

25.4.81

Kinderfest auf dem Fabrikgelände in der Lausitzerstr.

7.5.81

Blockversammlung (Organisatoren: Besetzer, IBA, Verein SO 36, Mieterinitiative u.a.): Die Anwesenden sprechen sich fast einstimmig gegen die Planung von Vogel & Braun aus - und für eine Instandsetzung und Nutzung der Fabrik als Kinder- und Nachbarschaftszentrum.

12.5.81

Die Alternativplanung wird im ZIP-Ausschuß gutgeheißen.

13.5.81

In einem Gespräch bei der Senatsbauverwaltung mit Vertretern von Eigentümern, Verein SO 36 und Bezirksamt fällt eine Entscheidung gegen den Neubau und im Sinne der Ergebnisse der Blockversammlung.

27.6.81

Sommerfest auf dem Fabrikgelände mit türkischem Kindertheater, Musik

Juni/Juli 81 Der ASTA der FU, das Stadtteilzentrum Lausitzer Strasse und die Ölberg-Kirchengemeinde übernehmen eine Patenschaft für die rebofa. Die Mieter der Lausitzer Strasse 22a/23 erstellen Mängellisten und fordern die Instandsetzung der Häuser.

12.8.81

Vogl/Braun verzichten nach einem Gespräch mit Vertretern von SenBauWohn, IBA und Bezirksamt auf den Abriss der Fabrik.

20.9.81

In der Nacht wird ein Brandanschlag auf die rebofa verübt. Die Täter - vermutlich Rechtsradikale - wurden bis jetzt nicht gefasst. Sachschaden ca. 80.000,- DM.

5.11.81

Erteilung einer Teilbaugenehmigung für die Reichenberger Str. 49

24.11.81

Das Bezirksamt beauftragt die IBA, ein Nutzungs- und Planungskonzept zu erstellen.

Jan. 82

Eine GEW Lehrergruppe übernimmt die Patenschaft für die rebofa.

4.3.82

Das Konzept der rebofa wird auf einer Bürgerversammlung vorgestellt.

17.3.82

Mit einem Fest auf der Fabrik wird an die Besetzung vor einem Jahr erinnert.

8.4.82

Strafanträge gegen die Besetzer des Seitenflügels Lausitzer 22.

18.4.82

Durch die Hilfe der Besetzer kann der Verein SO 36 1.200 Fahrräder aus Senatsbeständen an die Bevölkerung weitergeben. (Sie werden in der rebofa ausgegeben.)

Mai 82

Der letzte Mieter zieht aus der Lausitzer Str. 22 aus.

Anfang Juli 82

Endgültige Ablehnung der Modernisierung durch die Mieter von Lausitzer 22a, Vorderhaus und 1. Hinterhaus. Die Ablehnung der Modernisierung der Lausitzer Str. 23 (v. 30.11.80) wird durch die Mieter erneut bestätigt.

Ende August 82

Klage von Vogel/Braun gegen das Bezirksamt, um eine Baugenehmigung für die Lausitzer 22 und das Fabrikgelände zu erhalten.

Impressum

Die Broschüre wurde geschrieben von Leuten der Regenbogenfabrik und aus der Lausitzer Str. 23, gesetzt haben sie auch selbst, gedruckt wurde bei Keule und finanziert haben das Ding die Unterstützer- und Patengruppen. Verantwortlich für den Inhalt: Regenbogenfabrik Block 109 e. V.

Wer sich nicht wehrt...

Was geht vor im Block 109?

Ob die Spekulanten sich durchsetzen oder ob in diesem Block nach den Wünschen der Bewohner gehandelt wird, steht auf des Messeres Schneide. Der Eigentümer hat auf Erteilung einer Baugenehmigung geklagt, um das Vorderhaus Lausitzerstr. 22 und den Neubau auf dem Fabrikgelände dahinter durchziehen zu können. Er hat die Mieter in der Lausitzerstr. 22a/23 verunsichert, die sich gegen die Vertreibung und Modernisierung gewehrt hatten. In Zweifelsfällen tritt er immer mit irgendwelchen finanziellen Drohungen und Ansprüchen auf.

Unsere Forderungen klagen dagegen bloß Selbstverständlichkeiten ein: Luft vor der Nase, keine künstlichen Grünflächen, die veröden, sondern selbstgestaltete Freiräume, keine Klötze, die als „Blockbereinigung“ verkauft werden.

Am Bausenator liegt es, ob er das bewährte Verfahren der Bürgerbeteiligung in Kreuzberg einhält oder ob er

sich von den Piratenstücken von Vogel & Braun mit Klage und Mieterverunsicherung beeindrucken läßt. Bevor die Eigentümer auf die scharfe Strategie umstellten, waren sie durchaus kompromißbereit; an diese Übereinkünfte sollte man jetzt anknüpfen. Selbsthilfegruppen sollen im Vorderhaus Lausitzer Str. 22 und in den Seitenflügel Reichenberger 51 ihre Arbeit beginnen können. Die WBK muß Farbe bekennen und ihre blind erteilten Finanzierungsbewilligungen nach Mieterprotest endlich zurückziehen. Sie läßt sie allzugerne in der Schublade liegen und wartet auf die Zermürbung der Mieter.

Der Finanzsenator muß dem breiten Votum aller Beteiligten für das im Kiez überfällige Gemeinwesenprojekt „Regenbogenfabrik“ folgen und die Fabrik kaufen. Wir werden Vogel & Braun die Flausen austreiben, sie könnten sich mit einer Klage städtebaulichen Unsinn genehmigen lassen.

Unsere Arbeit auf der Fabrik und in unseren Wohnhäusern geht weiter. Wir setzen darauf, daß das, was wir getan haben und tun werden, überlebt. Das Fabrikkonzept mit den genauen Plänen der Gruppen und mit Anträgen zur finanziellen Unterstützung liegt auf dem Tisch der Senatsverwaltung. Zwischen den sachlichen Auseinandersetzungen, die wir weiter führen, kommt bei uns jetzt immer mehr Wut hoch. Was auch immer eine „friedliche Lösung“ der Hausbesetzerproblematik ist, ohne Regenbogenfabrik gibt es diese nicht.



Kinder- und Nachbarschaftszentrum Regenbogenfabrik e. V.

Aus der Satzung:

- Aufgabe und Zweck des Vereins ist die Erhaltung und Nutzung der Regenbogenfabrik und die Nachbarschaft im Block 109 zu fördern.
- Der Verein fördert und führt durch: Kulturelle, handwerkliche und sportliche Angebote und Kinderbetreuung
- Der Verein setzt sich für den Erhalt von billigem Wohnraum ein sowie für die gewachsene soziale Blockstruktur
- Der Verein stellt sich zur Aufgabe, das Zusammenleben der Anwohner in der Lausitzer Str. und im Block 109 durch ein konkretes Angebot zu fördern. Bewohnergruppen wie Ausländer, Alte, kinderreiche Familien, die durch beengte Wohnverhältnisse benachteiligt sind, soll die Möglichkeit der Begegnung erleichtert und der Aufbau von gutnachbarschaftlichen Verhältnissen geboten werden.

Die Gebäude der Regenbogenfabrik werden seit der Besetzung im März 1981 durch verschiedene Gruppen und Initiativen aus dem Verein Regenbogenfabrik e.V. genutzt. Um die Räume wieder in einen benutzbaren Zustand zu bringen und den weiteren Verfall der Bausubstanz zu verhindern, sind von den Nutzergruppen bereits umfangreiche Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt worden.

Das Nutzungskonzept wurde wesentlich durch den Verein Regenbogenfabrik e.V. und die in ihm zusammengeschlossenen Nutzergruppen entwickelt. Dieses Konzept ist auf der Bürgerversammlung des Block 109 am 7.5.1981 vorgestellt worden.

Die Anwohner lehnten den von der Spekulantengruppe Vogel/Braun im Blockinnern geplanten Neubau ab und sprachen sich für ein Kinder- und Nachbarschaftszentrum aus.



Folgende Projekte nutzen zur Zeit die Fabrik:

Kultur und Handwerk

Regenbogenkino

Die Gruppe Regenbogenkino versucht, in Kreuzberg SO 36 ein Kiezkino aufzubauen, welches speziell auf die Bedürfnisse der Bevölkerungsstruktur in SO 36 eingerichtet ist. Durch den hohen türkischen Bevölkerungsanteil ergibt sich ein besonderes Aufgabenfeld. Die Gruppe beabsichtigt, deutsche und türkische Filme einander gegenüberzustellen, um gegenseitiges Verständnis der anderen Lebensweise zu verstärken. Eine zusätzliche Aufgabe sieht die Kinogruppe darin, Kindern im Kiez einen Platz zu bieten, an dem sie die Möglichkeit geboten bekommen, bessere Filme zu sehen, als sie das Fernsehen bietet.

Tischlerei

Der gesamte Kellerbereich der Regenbogenfabrik wird von einem Tischler-Kollektiv genutzt, das maschinell hervorragend eingerichtet ist. Unter anderem werden die Tischler Holz-Kurse für Jugendliche anbieten; natürlich besteht auch für Anwohner an einem Nachmittag der Woche (Freitag) die Möglichkeit, in der Tischlerei eigene Holzarbeiten unter Aufsicht und evtl. Anleitung durchzuführen.

Fahrradwerkstatt

Im Eingangsbereich wurde vor einiger Zeit eine Fahrrad- und Metallwerkstatt zusammen mit dem Stadtteilzentrum eingerichtet. Dort werden Kurse - Wie repariere ich ein Fahrrad? - der VHS Kreuzberg durchgeführt. Ein Schweißkurs ist geplant.

Ansonsten wird Jugendlichen und Anwohnern - und besonders finanzschwachen Personen - geholfen, ihre Fahrräder selbst billig zu reparieren, durch vorhandene Werkstatt, Fachkräfte und vorhandene Teile von alten Fahrrädern.

Mosterei

Die letzte handbetriebene Mosterei in Berlin hat 1981 geschlossen. Die Mosterei soll als nicht kommerzielles Stadtteilprojekt betrieben werden, und sieht die Produktion und Lagerung von Apfelmost und Apfelsaft vor. Versorgt wird damit die Regenbogenfabrik und andere Stadtteilprojekte. Das Projekt ist offen für alle Interessierten zur Mitarbeit oder zum Kennenlernen des Mostens und Vergärens.

Nachbarschaft

Café

Im Erdgeschoß des Vorderhauses Luisenitzer Str. 22a wird zur Zeit ein Café eingerichtet. Der Betrieb des Cafés soll in engem Zusammenhang mit der Nutzung der Regenbogenfabrik stehen. Es soll vor allem als Anlaufstelle und Treffpunkt für die jetzigen Fabrikbenutzer und die Anwohner aus den angrenzenden Blöcken dienen.

Veranstaltungsraum

Für alle Projekte, Gruppen und Anwohner existiert der **zentrale Veranstaltungsraum** der Fabrik mit über 180 qm. Hier führen schon das **Kino**, die **Musik- und Theatergruppen** Veranstaltungen durch. Genauso steht dieser Saal auch für **Feste der Anwohner** und **Stadtteilveranstaltungen** zur Verfügung. Langfristig soll dieser Saal vergrößert und mit einer Galerie versehen werden.

Gruppenraum

Dieser 100 qm große Raum dient jetzt schon einigen Gruppen als Übungsraum wie einer **Gymnastikgruppe**, einer **Karategruppe** und einer **Theatergruppe**.

Dazu wird der Raum von der **offenen Kinderarbeit** benutzt und als Versammlungsraum verschiedener Gruppen.

Kinder

Kindermusikkurse

Ein ausgebildeter Musikerzieher, der seit vier Jahren auf dem Gebiet Musikalische Früherziehung arbeitet, führt diese Kurse durch. Sein Anliegen ist, durch Spiel, Tanz, Bewegung und Gehörschulung den Kindern musikalische Grundformen erfahrbar zu machen und ihnen das Gebiet eigenschöpferischer Betätigung zu eröffnen.

Die Räumlichkeiten der Regenbogenfabrik und die dort mögliche übergreifende Zusammenarbeit und Ergänzung des Vorhabens durch Gymnastik sowie Spiel- und Malangebote stellen ein interessantes Arbeiten in Aussicht.

GYMNASTIK

Seit Anfang August gibt eine staatlich anerkannte Gymnastiklehrerin Unterricht in der Regenbogenfabrik. Es hat sich eine Gruppe von ungefähr 15 Kindern verschiedener Altersgruppen gebildet. Der Schwerpunkt der Arbeit liegt auf Spielaktion: Spielaktion bedeutet das spielerische Erlernen von gemeinschaftlichem Verhalten. Wir möchten durch eine anhaltende Spielgruppenarbeit erreichen, daß die Kinder hier im Block sich kennenlernen. Später werden auch Kurse für Erwachsene angeboten werden können.



SEITENFLÜGEL REICHENBERGER 51

Ursprünglich sollte der Seitenflügel der Reichenbergerstr. 51 abgerissen werden, um einem Neubau der Vogel/Braun-Gruppe zu den vorgesehenen Freiflächen zu verhelfen.

Die Besetzung der Regenbogenfabrik und einiger angrenzender Wohngebäude machte den Neubauplänen ein Ende. Das Architekten- und Ingenieurbüro KREUZWERK traf Vereinbarungen mit Eigentümer und Bezirk, um das Haus einer Selbsthilfegruppe zur Verfügung zu stellen. Die bisher bereitgestellten Instandsetzungsgelder reichen jedoch gemäß einem Architektengutachten nicht aus, das Haus instandzusetzen. Es wird versucht, weitere Mittel zu bekommen. Der Zustand des Hauses macht es jedoch dringend nötig, sofort mit den Arbeiten zu beginnen:

das Dach wurde auf der ganzen Länge so zerstört, daß Regenwasser direkt ins Mauerwerk fließen konnte, die Regenrinne wurde demontiert, Fensterläden sind teilweise herausgenommen, fast alle Öfen beschädigt oder zerstört.

Trotz des schlechten Zustandes ist eine Gruppe von 12 Leuten, die in verschiedenen Projekten der Regenbogenfabrik arbeiten, bereit, das Haus winterfest zu machen und zu bewohnen.

Die **offene Kinderarbeit** ist die Hauptzielrichtung unseres Kinderprojekts. Zwei Leute kümmern sich seit zwei Monaten regelmäßig darum, den Kindern nachmittags Spielmöglichkeiten anzubieten. Wir haben in dieser Zeit Spielgeräte geschaffen (Schaukel, Wippe, Turnringe, Sandkasten ...) und Werkzeug angeschafft, um den Kindern die Möglichkeit zu bieten, selbständig etwas zu bauen (Hütten u.ä.). War am Anfang die Scheu der Kinder noch groß, auf die Fabrik zu kommen, so kommen jetzt schon viele Kinder regelmäßig zu uns. Wir betrachten dies als Vertrauensbeweis und als Beweis für die Notwendigkeit unserer Arbeit. Z. Zt. sind wir dabei, zwei Räume herzurichten, um den Kindern bei schlechtem Wetter Spielmöglichkeiten zu bieten.

Zudem existiert eine **Babygruppe** mit z.Zt. sechs Kleinkindern, die täglich drei Räume unserer Fabrik mit Leben erfüllt.

Stimmen zum Projekt Regenbogenfabrik

Fast alle sind dafür

Millionengelder werden vom Staat pauschal für Sanierung bewilligt. So werden aus Häusern, die in der Lausitzer Straße stehen, nüchterne Nummern im Bausprospekt.

Nachdem auf fragwürdige Art die Spekulanten Vogel & Braun Berlins §17-Bausubventionen 1981 zu 80 Prozent für sich beansprucht hatten, merkten einige Politiker erschreckt, daß es so nicht geht.

Durch die Instandbesetzungen wurde ein öffentliches Bewußtsein in Berlin produziert, dem sich so leicht keiner entziehen kann. Die Neubaukonzeption von Vogel & Braun auf dem Fabrikgelände Lausitzer Straße 22 erhielt beim Senat im Mai 1981 eine klare Abfuhr.

Der Name „Regenbogenfabrik“ geisterte dann durch die Verwaltungen. Die Bezirkspolitiker, die ein bißchen näher am Puls des Geschehens waren, erkannten die Chance, hier das Schema der Stadtteilzerstörung zu durchbrechen: Bezirksamt Kreuzberg und Bezirksverordnetenversammlung Kreuzberg stellten sich auf Initiative des Baustadtrats im November 1981 bzw. Mai 1982 hinter das Kinder- und Nachbarschaftsprojekt. Daß sich hier etwas ändern muß, merkte dann auch der großzügige öffentliche Geldgeber, die Wohnungsbaukreditanstalt (WBK): Wahrscheinlich hat man sich auf der Direktionsetage der WBK noch nie derart speziell mit Bürgerbeteiligung über ein einziges Projekt unterhalten wie am 2. Februar 1982 über die Lausitzerstr. 22. Daß Vogel & Braun sich hier zurückziehen sollen, war Konsens. In den Verwaltungen klemmte es dann bei der Verwirklichung. Aber mit den Senatsverwaltungen für Jugend und Sport, Stadtentwicklung und Umweltschutz, Kulturelle Angelegenheiten und den entsprechenden Bezirksstellen wurden erste Übereinstimmungen erzielt.

Manchmal hatte man den Eindruck, die Politiker hätten ein Stück von dem begriffen, was die Betroffenen im Stadtteil schon immer vertreten hatten. Beim Block 109 war die Kreuzberger Solidarität beeindruckend. Unterstützung vom Verein SO 36 und IBA, Zusammenarbeit mit dem Stadtteilzentrum, der Ölberggemeinde und vielen anderen Gruppen. In mühsamer Kleinarbeit versuchen wir, die schiefgelaufene Planung im Block 109 geradezubiegen.



Deutsch-türkisches Selbsthilfeprojekt Lausehaus e. V.

Deutsch - Türkisches Selbsthilfe Projekt Lause - Haus e.V. zieht bald ins Vorderhaus Lausitzerstr.22 ein, wenn...

- sich der bisherige Eigentümer, die Wohnbau Design GmbH der Vogel/Braun - Gruppe an die Abmachung vom 25.6.82 hält, daß die Selbsthilfegruppe einen mindestens 15-jährigen Nutzungsvertrag bzw. einen Erbpachtvertrag bekommt. Dieses Gespräch erfolgte zwischen Baustadtrat Orlowsky, dem LAUSEHAUS e.V., der IBA, dem Verein SO 36 und der Wohnbau Design (Vogel).

- Dafür ist es notwendig, daß Bausenator Rastemborski die "Umtopfung" der §17 (IIWohnbauG.) - Mittel (unter Beibehaltung der auf 3,10 DM bewilligten Konditionen) auf ein geeigneteres Projekt zustimmt.

- Oder Rastemborski gibt grünes Licht, daß der Finanzsenator das ganze Grundstück Lausitzerstr.22 - Vorderhaus und Regenbogenfabrik gehören ja eng zusammen - kaufen kann, so wie es schon seit längerem im Gespräch ist.

Es ist total unsinnig, das Vorderhaus Lausitzerstr.22 mit §17(Luxusmodernisierung) aus Steuergeldern zu modernisieren.

Das Haus ist in einem guten Zustand, wie eine detaillierte Untersuchung der Bausubstanz durch die IBA und des Büros Meyer - Rogge (zur Begutachtung eventueller Holzschäden) ergab. So ist z.B. die Fassade total in Ordnung, Schornsteinköpfe sind neu aufgemauert und die Dachdeckung erneuert worden. Im ganzen fallen höchstens 32,8% vergleichbarer Neubaukosten an, um das Haus nicht nur instandzusetzen, sondern auch mit Inntoiletten und Bädern zu versehen.

Da sich die Selbsthilfegruppe LAUSEHAUS e.V. zum größten Teil aus qualifizierten Handwerkern zusammensetzt, betehen keine Zweifel, daß sie das Haus im Rahmen des Modernisierungs - Pauschalvertrags für Selbsthilfegruppen instandsetzen und teilweise modernisieren kann. Sie bräuchte nur 320.000 DM statt 1,3 Mill. wie Vogel/Braun.

Mieterwiderstand in der Lausitzer Straße

Teilerfolg gegen Vogel/Braun



Die deutsch - türkische Selbsthilfegruppe ist auch für die Regenbogenfabrik und den Kiez wichtig.

Die Gruppe besteht aus türkischen und 3 deutschen Familien. Kennengelernt hat sie sich durch die Arbeit im gleichen Betrieb und das Engagement in der Regenbogenfabrik. Falls die Gruppe in das LAUSE - HAUS einziehen kann, kommt das handwerkliche Selbsthilfepotential dem Nachbarschafts- und Kinderzentrum in noch verstärktem Maße zugute.

Durch das Zusammenleben- und -arbeiten in einem Haus wird ein besseres Verständnis der jeweils anderen Kultur und Sprache erreicht. Ein solches Projekt ist gerade in Kreuzberg sinnvoll, da es beispielhaften Charakter haben kann.

Im Zusammenhang mit der Regenbogenfabrik kommt dem Projekt die Bedeutung zu, den türkischen Anwohnern die Schwellenangst zu nehmen und ihnen dadurch den Zugang zum Nachbarschaftszentrum zu erleichtern. Konflikte mit Bewohnern des Vorderhauses Lausitzerstr. 22 z.B. wegen der Durchfahrt und des Zugangs zur Regenbogenfabrik können durch das Selbsthilfeprojekt vermieden werden, da die Gruppe LAUSEHAUS e.V. ja selbst auch in der Regenbogenfabrik engagiert ist, sowohl handwerklich als auch sozial (Nachhilfeunterricht und Betreuung für türkische Schüler). Außerdem soll eine EIKITA (Elterninitiativ - Kindertagesstätte) der Regenbogenfabrik ins Erdgeschoß des Vorderhauses 22 kommen.

Im Sommer 1980 stellte der Eigentümer sich und seine Pläne zum ersten Mal bei einer Mieterversammlung vor: Die Vorderhäuser der Lausitzer- und Reichenbergerstraße sollten luxussmodernisiert, die Baulücke in der Reichenbergerstraße 49 durch einen Neubau geschlossen werden. Im Innenbereich sollten drei Seitenflügel, ein Hinterhaus und eine ehemalige Fabrik abgerissen werden. Auf der entstehenden Freifläche war ein viergeschossiger Neubau geplant. Eine Mieterbefragung wurde durchgeführt, mit dem Ergebnis, daß die Mieter der Lausitzerstraße 22a/23 eine Modernisierung ablehnten. Gleichzeitig wurde eine Mängellistenaktion durchgeführt um die notwendigsten Reparaturen durchführen zu lassen. Die Mieter der Reichenbergerstraße 50/51 und der Lausitzerstraße 22 hingegen zogen nach und nach mehr oder weniger freiwillig aus. Nachdem im März 1981 das zweite Hinterhaus der Lausitzerstraße 22a/23 und die Fabrik instandbesetzt worden waren, begann in der darauffolgenden Zeit eine rege Zusammenarbeit zwischen den verbleibenden Mietern, Verein und BI SO 36, den Besetzern und der IBA. Eine Mieterinitiative bildete sich, auch mit Mietern aus umliegenden Häusern, die nicht Vogel/Braun gehörten, die aber sehr wohl auch von dem Neubau betroffen gewesen wären. Erstes Ergebnis: Im Mai 1981 veranstaltete dieser Mieterinitiative in Zusammenarbeit mit den genannten Gruppen eine Bürgerversammlung. Auf dieser wurden sämtliche Modernisierungspläne und der Neubau im Blockinnenbereich abgelehnt. Weiterhin forderte man ein Kinder- und Nachbarschaftszentrum, das in dem Fabrikgebäude entstehen sollte, sowie die Begrünung des Fabrikhofs. Damit konnte erreicht werden, daß der Eigentümer für den Neubau keine Baugenehmigung bekam. Im Sommer 1981 setzte die Mieterinitiative ihren Wunsch nach einem Nachbarschaftszentrum gleich praktisch um und veranstaltete mit vollem Erfolg ein riesiges Sommerfest. Zusammen mit Besetzern und der IBA wurde nun eine Planung für die "Regenbogenfabrik" ausgearbeitet.

Doch es gab auch Rückschläge: die Reichenberger Str. konnte nicht gehalten werden, die Modernisierung der Vorderhäuser sowie die Neubebauung der Baulücke wurden durchgeführt. Wenigstens wurde noch eine 3,10 DM-Einstiegsrente durchgesetzt, und ein Seitenflügel bleibt stehen. In den Häusern der Lausitzer Str. aber gab man nicht auf. Mit dem Verein SO 36, der inzwischen die Mieterberatung übernommen hatte, wurde erneut eine Mängellistenaktion durchgeführt, mit dem Erfolg einiger Instandsetzungen in den Wohnungen.

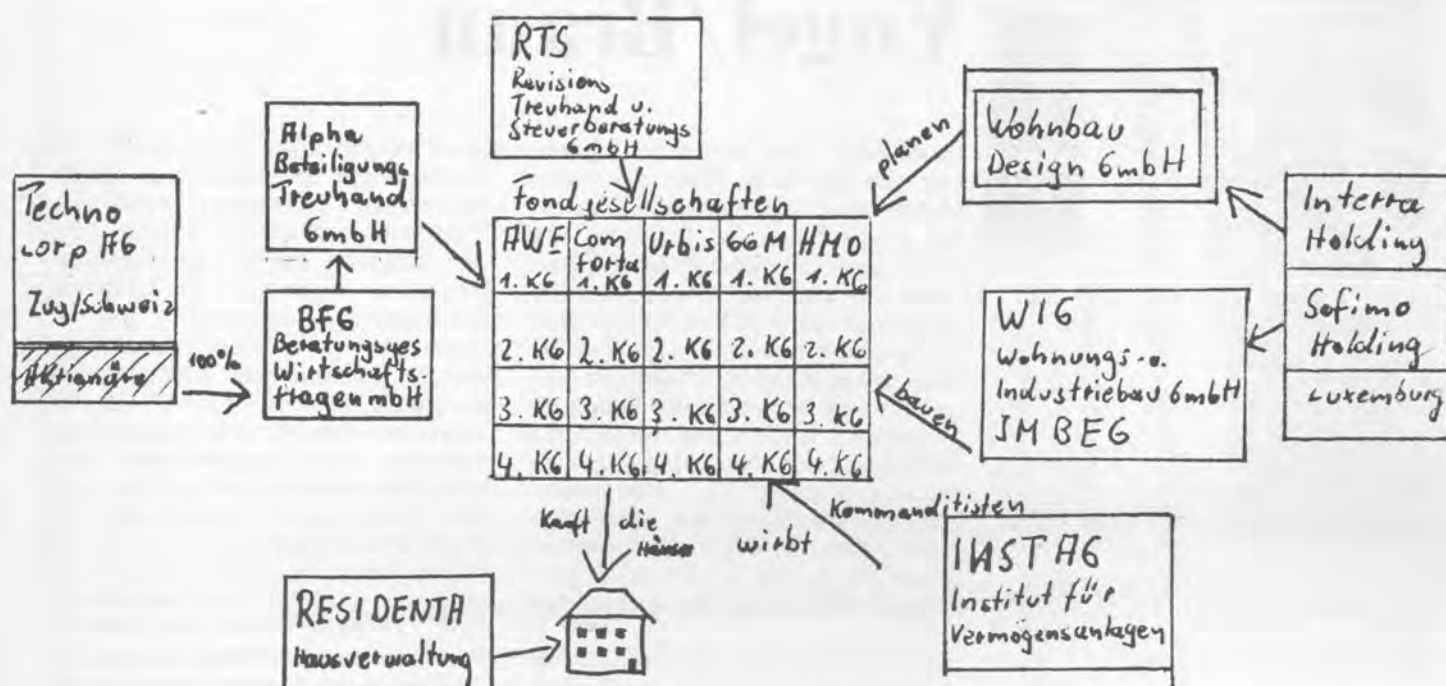
Und im Frühjahr 1982 konnte der Eigentümer mit Hilfe der Bauaufsicht dazu gezwungen werden, das Dach zu reparieren und den Keller dicht zu machen. Auch das Verputzen der Fassade sollte auf diesem Wege laufen, doch wurde dies von der Bauaufsicht wieder gestoppt, weil unsachgemäß vorgegangen wurde und die Fenster dabei kaputtgingen.

Mit den türkischen Mietern der Lausitzer 22a/23 hatte der Eigentümer ein viel leichteres Spiel. Auch sie hatten sich an Mängellistenaktionen beteiligt, aber hatten als Ausländer zuviel Angst, ihre Rechte durchzusetzen. So hat er es geschafft, daß im Seitenflügel auch die letzten Familien auszogen, nachdem sie wegen eines Wasserrohrbruchs wochenlang kein Wasser hatten. Auch in den anderen Wohnungen wurde nichts instandgesetzt, außer der notdürftigen Reparatur des Daches der 22a. Trotzdem haben auch diese Mieter die Modernisierung noch vor kurzem abgelehnt. Doch der Eigentümer berief eine Mieterversammlung ohne den Verein SO 36 und stellte die Mieter vor die Entscheidung, entweder auszuziehen oder zu bleiben mit der Aussicht auf einen Winter mit kaputten Öfen und defekten Wasserleitungen. Allem Anschein nach können die Mieter diesem massiven Druck nicht mehr standhalten. Es sind ihnen Wohnungen angeboten worden, sofern sie einer Modernisierung zustimmen.

Dennoch wird der Eigentümer seinen ursprünglichen Plan nicht durchführen können. Die Mieter des Vorderhauses der Lausitzer 23 bestehen immer noch auf ihrer Modernisierungsablehnung!

Der Eigentümer: Die Vogel/Braun-Gruppe

Ein Hauch von Korruption



Die Vogel/Braun Gruppe hat sich auf lukrative Abschreibungsgeschäfte im Berliner Sozialen Wohnungsbau spezialisiert. Gerade in dem Moment, als 1976 der damalige Bausenator Ristock durch neue Abschreibungsmöglichkeiten die Altbausanierung in den Innenbezirken förderte, gründeten der Architekt Joachim Vogel und der Ingenieur Peter Braun die Wohnbau Design GmbH und stiegen in dieses verlockende Geschäft ein. Zusammen mit dem Architekten Willy Freitag bauten sie ein Firmenkonsortium auf, durch dessen Funktionen, Beziehungen und Verschachtelungen es für den Laien schier unmöglich ist, Einblick zu gewinnen. Doch bleiben wir zunächst bei den Machern.

Peter Braun betätigte sich schon jahrelang in der Berliner Bauszene. Unter anderem produzierte er 1974 eine Pleite mit Geldern, die er von Privatleuten als Anzahlung zum Kauf von Eigentumswohnungen erhalten hatte. Er setzte sich daraufhin aus guten Gründen erst einmal für zwei Jahre nach Südafrika ab.

Willy Freitag soll sich eineinhalb Jahre wegen einer Steuerstrafsache im Ausland aufgehalten haben. Keine gute Geschäftsgrundlage, um im Berliner Sozialen Wohnungsbau tätig zu werden, so sollte man meinen. Aber geschicktes Taktieren und geschäftliches Know-How mit dem Wust

der über 80 Finanzierungs-, Treuhand- und Bauherrengesellschaften glich die schlechten persönlichen Referenzen der Herren mehr als aus. Kernstück dieses Firmenschungels ist die Wohnbau Design GmbH, die die Planung, Vorbereitung und Betreuung von Bauvorhaben übernimmt. Gesellschafter sind mit einer Einlage von je 500.000 DM Peter Braun und Joachim Vogel. Sie ist der einzige Kopf dutzender von Kommanditgesellschaften, die als potentielle Bauträger in den letzten Jahren zwischen 110 und 150 hauptsäch-

lich Kreuzberger Altbauten aufgekauft haben.

Hierbei wurde ein total überhöhter Kaufpreis beglichen, der den eigentlichen Verkehrswert bis zum dreifachen überstieg. Aufgebaut als einziger Kommanditist mit einer jeweiligen Einlage von 5.000 DM hat diese fast ausschließlich besagter Willy Freitag. Er zog sich dann regelmäßig nach kurzer Zeit sowohl als Geschäftsführer wie auch als Kommanditist wieder zurück. Diese Häuser konnten jedoch nicht mit den Einlagen der westdeutschen Anle-



Luxusmodernisierung Paragraph 17 II. Wohnungsbaugesetz

§17. Ausbau und Erweiterung

§17-Wohnungsbau durch Ausbau eines bestehenden Gebäudes ist das Schaffen von Wohnraum durch Ausbau des Dachgeschosses oder durch eine unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umwandlung von Räumen, die nach ihrer Anlage und Ausstattung bisher anderen als Wohnzwecken dienten. **Als Wohnungsbau durch Ausbau eines bestehenden Gebäudes gilt auch der unter wesentlichem Bauaufwand durchgeführte Umbau von Wohnräumen, die infolge Änderung von Wohngeohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind, zur Anpassung an die veränderten Wohngeohnheiten.**

Nach diesem Gesetz bekam die Wohnbaudesign im April 1981 32 Objekte von der WBK (Wohnungsbaukreditanstalt) pauschal bewilligt (u.a. auch

Lausitzer Str. 22, 22a, 23), 340 Wohnungen sollten mit Baukosten von mindestens 200.000 DM/Wohneinheit neu errichtet werden. Dies bedeutet ein Bauvolumen von mindestens 67 Millionen DM. 85% finanziert die Wohnbaudesign aus Krediten, deren Kosten (Zinsen) während der folgenden 15 Jahre der Berliner Senat trägt. Insgesamt müssen dabei 84 Millionen DM Förderungsmittel an die WBD gezahlt werden. Die restlichen 15% Eigenkapitals des Bauträgers sind im übrigen auch Steuergelder. Die privaten Einlagen der Kommanditisten der Fondgesellschaften werden nach §§ 14b BerlFG 7 zu 180% von der Steuer abgeschrieben.

Das heisst, dass einem Bauvolumen von 67 Millionen DM Steuerverluste von 95 Mio. DM entgegenstehen. Zu alledem ist diese Luxusmodernisierung nach dem Gesetz noch unzulässig, da

die WBK im Sommer 80 eine §17 Förderung der Objekte für ausgeschlossen hielt. Die Voraussetzungen sind allenfalls für das Landesmodernisierungsprogramm (Lamod - maximale Zuschüsse von 30 Mio. DM) gegeben.

Nach Ansicht der Kreuzberger Mietervertreter hätte eine einfache Instandsetzung auch ausgereicht.

Da bei der nun bewilligten §17 Modernisierung nach 15 Jahren vom Mieter zu zahlende Kostenmieten von 23,- DM/qm sicherlich nicht zu bezahlen sind, sind dann natürlich noch einmal Steuergelder für Mietsubventionen zwischen 20 und 30 Mio. fällig.

Der Steuerzahler hat somit ein Defizit von mindestens 90 Mio. zu tragen, wenn man unterstellt, dass ein einmalig gewährter Zuschuss von 30 Mio. im LaMod-Verfahren gerechtfertigt erscheint.

ger gekauft werden, da diese erfahrungsgemäß erst dann das nötige Kapital zur Verfügung stellen, wenn Baupläne und Förderungszusagen kurz bevorstehen.

Es mußten also teure Bankkredite aufgenommen werden, da bei total überhöhtem Kaufpreis auch keine Hypothek geliehen werden konnte. Aber wo kamen dann die Sicherheiten für diese Kredite in Höhe von 50 Millionen her? Auffallend ist, daß das Vogel/Braun-Konsortium von einer Schweizer Briefkastenfirma mit dem Namen: „Technocorp AG“ kontrolliert wird. Das Schweizer Handelsregister weist einen gewissen Martin Furrer als Treuhänder aus. Die Aktionäre sind nach Schweizer Handelsregister-Recht auf normalem Weg leider nicht zu erfahren.

Annehmen kann man aber, daß aus dem Umfeld der Technocorp die entsprechenden Sicherheiten entweder durch Bürgschaften oder durch Förderungszusage für die aufzukaufenden Häuser geleistet wurden.

Verblüffend ist nämlich, daß Fachleute und Mieterinitiativen nur Förderungsanträge der Wohnbaudesign bekannt sind, die später von der zuständigen Kommission, zusammengesetzt aus Wohnungsbaukreditanstalt, Finanz-, Bau- und Wirtschaftssenat, bewilligt wurden. Dies gilt sowohl für das ausgelaufene ZIP-Programm als auch für die §17-Modernisierung.

Gerade in einer Zeit, als andere private Spekulanten durch Hausbesetzungen und die damit verbundene öffentliche Diskussionen durch Fehlspekulation

kurz vor dem Bankrott standen, bekam die Vogel-Braun-Gruppe kurz vor den Wahlen 32 Objekte (Volumen 84 Millionen) nach §17 (II. Wohn.b.G.) durch die WBK im Einverfahren bewilligt. Selbst der damalige Bausenator Ulrich, am Verfahren unmittelbar beteiligt, will davon nichts gewußt haben.



Die Technocorp AG hat ihren deutschen Arm in der „Beratungsgesellschaft für Wirtschaftsfragen mbH“, die ihr ganz gehört. Vor dem Erwerb der Häuser auf den Namen der Kommanditgesellschaften traten Braun und Freitag diese an eine „Alpha-Beteiligungs-Treuhandgesellschaft“ ab. An dieser ist Herr Braun zu 40%, die oben genannte Beratungsgesellschaft zu 60 % beteiligt. Die Hintermänner der Technocorp AG kontrol-

lieren mit ihrer Majorität den gesamten eingesetzten Eigenkapitalanteil der Braun-Projekte im Sozialen Wohnungsbau und somit natürlich auch die Rendite.

Die ganzen Planungs- und Vorbereitungskosten hat sich die Wohnbaudesign von einer Briefkastenfirma der „Interra Holdings SA“ finanzieren lassen. Unter gleicher Adresse und mit dem gleichen Verwaltungsrat firmiert die „Sofima Holdings SA“, Luxemburg, 180 Route de Longwy, als Gesellschafter der „Wohnungs- und Industriebau GmbH“ (WIG) mit dem Geschäftsführer Dr. Eugen Wildermuth und einem Stammkapital von 500.000 DM. Diese finanziert die Bau- firma der Wohnbaudesign.

Durch diese faktische Identität von Bauträger und Baufirma lassen sich natürlich mit Angeboten und Rechnungen gute Extraprofiten durch überhöhte Baukosten machen. „WIG“ ist allerdings nur ein Deckname der Firma „IMBERG“ des Bauunternehmers Siegfried Gudmann, der in der Vogel-Braun-Gruppe den Bereich der Bauleitung übernommen hat. Die Anwerbung der Kapitalgeber für die einzelnen Kommanditgesellschaft liegt der INSTAG AG in Köln anheim.

Sie ist eine der größten Vertriebsgesellschaften Deutschlands auf diesem Gebiet. Im Aufsichtsrat der INSTAG sind die CDU/CSU Bundestagabgeordneten Biedenkopf und Höcherl zu finden. Man sieht also auch im Sozialen Wohnungsbau mit dem Machtwechsel in Bonn gewinnträchtigen Zeiten entgegen.

Alltag bei Besetzers



Freitag früh, gegen neun - das Haus wird allmählich munter von Leuten, die aus ihren Betten kriechen. Einige müssen gleich weg, zur Uni, dringend Material einkaufen - Claudia muß ihr Kind in die Kita bringen.

Wir haben seit einigen Monaten zwei Essensgruppen, bei 26 Erwachsenen und vier Kindern ist es nämlich manchmal schon stressig, wenn alle zusammen essen, und sooo groß sind unsere Zimmer ja auch nicht. Also haben wir - in aller Freundschaft - zwei Essensgruppen gebildet, eine im linken und eine im rechten Aufgang. Jetzt macht das gemeinsame Essen wieder mehr Spaß, weil alle genug Platz haben - und auch das Kochen ist für 12 bis 15 Leuten nicht mehr so anstrengend.

Aber heute, am Freitag, essen beide Gruppen zusammen im großen Gemeinschaftsraum. Aus jeder Gruppe hat einer das Kochen übernommen. Heute sind Karl-Heinz und Barbara dran. Sie gehen lieber nach dem Frühstück schon einkaufen, wenn's noch nicht so voll ist. Zwei Leute machen die Kinderarbeit in der Fabrik. Angela hat heute Dienstag in der Babygruppe. Nachmittags ist die Fahrradwerkstatt geöffnet. Franz arbeitet schon seit morgens in der Tischlerei.

Karl-Heinz hat Besuch aus Westdeutschland bekommen, seine Freundin Ursel. Sie sitzen im Gemeinschaftsraum, trinken Kaffee und quatschen.

Ursel: Eigentlich ist das doch bestimmt ganz lustig, mit so viel Leuten zusammen zu wohnen, oder!



Karl-Heinz: Einerseits ja, aber manchmal geht mir das auch ganz schön auf den Keks. Man hat ziemlich selten wirklich seine Ruhe. Ständig ist was los, irgendwas gibt's immer zu tun, in der Woche sind alle möglichen Termine, Kiezplenum, Besetzerrat, freitags seit neuestem Trägertreffen, dann bei uns im Haus noch Plenum, Arbeitssamstag. - Und natürlich die übliche Hausarbeit wie Kochen und Putzen. Ehrlich, manchmal hätte ich schon gern mehr Zeit für mich - aber auf der anderen Seite, wenn ich mich zwischen hier und einer Einzimmerwohnung entscheiden müßte, würde ich wohl das Haus mit all seinen Vor- und Nachteilen wählen.

Um 19.00 Uhr ist das Essen fertig, die meisten sind heute da, und es herrscht ein ziemliches Gewimmel; die Kinder sind müde und überdreht - es wirkt ziemlich hektisch, aber es gibt auch die Möglichkeit, sich zu unterhalten.

Nach dem Essen sollen die Kinder ins Bett, was sie natürlich nicht wollen. Einige trinken noch Kaffee und es wird gemütlich. Man kann ein bißchen reden über die vergangene Woche und die Pläne für's Wochenende.

Plenum! 21 Uhr, nach und nach kommen alle reingekleckert, die Tagesord-

nung ist beängstigend umfangreich, vor halb zwölf wird das wohl wieder nichts. Dabei sind die TOP's heute wirklich wichtig: Berichte über Gremien, Besetzerrat und andere, Trägerdiskussion, die Klage von Vogel/Braun gegen den Senat und die Konsequenzen für uns, das Fest am kommenden Sonntag, Einzug von Karin's Freundin, einige sind unzufrieden mit der Situation der Essensgruppen, Berichte der Paten und und und, nicht zu vergessen den Arbeitssamstag. Es ist oft schwierig, mit so vielen Leuten zu diskutieren und Entscheidungen zu treffen. Das Materialgeld muß auch noch eingesammelt werden, wir müssen demnächst Kohlen und Strom bezahlen, Materialien und Werkzeug müssen gekauft werden.

Arbeitssamstag.

Aufstehen um 9 und gemeinsames Frühstück. Ein anstrengender Tag liegt vor uns. Die Abwasserrohre müssen endlich ausgetauscht werden, einige Leute dafür den Hof aufbuddeln. Andere reißen die Balken aus einigen Zimmern heraus, um endlich den Schwamm zu beseitigen, drei Leute bringen die Treppe in Ordnung, einige räumen - mal wieder - die Fabrik auf. Abends sind alle erledigt. Aber es mußte noch vieles liegenbleiben: Fenster müssen gestrichen und z.Z. verglast werden, die Keller müssen aufgeräumt werden, auch das Haus könnte eine gründliche Reinigung wieder vertragen. Aber - jetzt ist erstmal Wochenende.



Auch in der Kneipe dreht sich das Gespräch immer wieder um's Haus. Weil wir bislang zu den wenigen Häusern gehören, die noch nicht den Durchsuchungsorgien der Polizei zum Opfer gefallen sind, machen wir uns Gedanken darüber, wie wir uns im Ernstfall verhalten sollen. Die Furcht ist doch groß, daß irgendwelche pflichtbewußten Ordnungshüter unsere Sachen in wilder Wut allzu gründlich aufzuräumen.



Hinzu kommt, daß wir uns, seitdem Vogel/Braun die Klage eingereicht haben, wieder mehr mit dem Gedanken einer Räumung vertraut machen müssen. Unsere früheren Wohnungen haben wir aufgegeben, wir sitzen buchstäblich auf der Straße, wenn wir hier geräumt werden. Besonders diejenigen mit Kindern wird eine Übergangslösung bei Freunden besonders hart treffen.

Aber wir lassen uns nicht unterkriegen.

Wir fordern: Gesamtlösung

Die Regenbogenfabrik ist bedroht! Vielleicht nicht so bedroht wie einige andere besetzte Häuser, aber dennoch: Es scheint nicht mehr so einfach, die Regenbogenfabrik als Kinder- und Nachbarschaftszentrum im Block 109 zu erhalten.

Gleichzeitig herrschen seit Wochen in Besetzerkreisen starke Aktivitäten um eine Lösung für alle besetzten Häuser. Seit zwei Wochen nun besteht der Vorschlag für die Gesamtlösung.

Was ist das Neue daran, gegenüber dem proklamierten „Wir lassen uns nicht spalten“ seit Januar 1982 und was bedeutet diese Situation für die Regenbogenfabrik?

Neu an der Lösung ist, daß sie bei gutem Willen aller Beteiligten leicht zu ermöglichen ist. Das Gemeinsame ist nicht mehr nur der Wunsch, die besetzten Häuser zu behalten. Sie erstreckt

sich auf Vorschläge, wie dies bei allen Häusern im Rahmen der bestehenden juristischen Bestimmungen möglich ist. Die Vorstellungen beinhalten von Duldungserklärungen von Senat und Eigentümern bis zur Übernahme von Häusern durch selbstbegründete Vereine oder Genossenschaften, verschiedene Vorstellungen entsprechend der Vielzahl der besetzten Häuser. Alle Einzelvorstellungen werden von der Gesamtheit der besetzten Häuser vertreten und unterstützt. Diese vorgesehene Gesamtlösung hat von den Besetzern viele Zugeständnisse gefordert, z. B. den Verzicht auf die vorherige Lösung des Gefangenensproblems. Sie stellt den letzten Kompromißvorschlag der Besetzer an Senat und Eigentümer dar.

Für den Gesamtkomplex der Regenbogenfabrik, also für das Grundstück

Lausitzer Straße 22 und für alle besetzten Gebäudeteile und Wohnungen der Lausitzer Str. 22a/23 sieht diese Gesamtlösung eine Übernahme durch die selbstverwaltete Genossenschaft S.H.I.K. vor. S.H.I.K. bedeutet: „Selbstverwaltete Häuser in Kreuzberg“ und steht für eine von besetzten Häusern im Kreuzberger Strategengebiet gegründete Genossenschaft. Ihr Ziel ist eine Lösung für alle besetzten Häuser in diesem Gebiet, möglichst der Kauf der Grundstücke. Dabei muß sichergestellt werden, daß die jetzigen Eigentümer jeglichen Zugriff auf die Regenbogenfabrik verlieren.

Diese Forderung ist Teil der Gesamtlösung und für den Moment konkretisiert sie sich in der Forderung: Keine Modernisierung der Vorderhäuser Lausitzerstr. 22, 22a und 23.

Achtung! **KRIMINELLE** **FLUCHTBURG**

Als Rohrverlegung getarnter Aushub von Schützengräben und Panzersperren beweist: auch die Lausitzer 23, eine kriminelle Fluchtburg!

